

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO
Liquidazione Giudiziale n. 06/2024

IL GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

IL CURATORE: [REDACTED]

ELABORATO:

RELAZIONE PERITALE

SITO:

Donigala Fenugheddu (OR)
Via Eugenio Sanna n. 1

SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE:

[REDACTED]

DATA - 17/04/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **BRUNO CAU** - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA	2
1.1 CONFERIMENTO INCARICO	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI	5
2. RISPOSTA AI QUESITI	6
D. In Donigala Fenugheddu alla via Eugenio Sanna n. 1:	6
D.1. Risposta al quesito 1)	6
D.2. Risposta al quesito 2)	6
D.3. Risposta al quesito 3)	9
D.4. Risposta al quesito 4)	12
D.5. Risposta al quesito 5)	14
D.6. Risposta al quesito 6)	14
D.7. Risposta al quesito 7)	14
D.8. Risposta al quesito 8)	15
D.9. Risposta al quesito 9)	18
D.10. Risposta al quesito 10)	18
D.11. Risposta al quesito 11)	18
D.12. Risposta al quesito 12)	19
D.13. Risposta al quesito 13)	19
D.14. Risposta al quesito 14)	22
D.15. Risposta al quesito 15)	22
3. ALLEGATI	22
4. CONCLUSIONI	22

1. PREMESSA

1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto [REDACTED] Bruno Cau - iscritto all' [REDACTED] [REDACTED] con studio professionale [REDACTED] - in data 05/11/2024 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 06/2024 della [REDACTED].

L'oggetto dell'incarico è il seguente:

"Il perito, presa visione degli atti e dei documenti della procedura che verranno messi a disposizione dal Curatore e assunte le opportune informazioni, provveda a:

- 1. Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto d'incarico, non individuati dal curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere alle ulteriori verifiche;*
- 2. Identificare esattamente gli immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati.*
- 3. Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiati indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.).*
- 4. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell'apertura della Liquidazione Giudiziale*
- 5. Verifichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

7. *la verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed alleggi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*
9. *verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia.*
10. *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.*
11. *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
12. *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.*
13. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.*
14. *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*
15. *Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).*

Sulla base dei documenti forniti dal curatore, gli immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

A. IN COMUNE DI BAULADU (OR):

- *terreni censiti al N.C.T. al Foglio 15, Particella 1607 Proprietà 1/3;*
- *Particella 1778 Proprietà 1/2;*
- *Particella 1751 Proprietà 1/1;*

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

- *Particella 1752 Proprietà 1/1;*
- *Particella 1753 Proprietà 1/1;*
- *Particella 1779 Proprietà 1/1.*

B. IN COMUNE DI CABRAS (OR) alla via Tharros n. 180:

- *, piena proprietà dell'appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 354, sub.11 cat. A/3;*
- *posto auto scoperto censita Particella 354 sub.5 cat. C/6;*
- *aree urbane cat. F/1 Particella 358 ai sub.2, sub.3 e sub.4 e Particella 354 al sub.15;*
- *terreno censito in comune di CABRAS al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 355;*
- *terreno censito in comune di CABRAS al N.C.T. al Foglio 64 Particelle 357;*

C. IN DONIGALA FENUGHEDDU FRAZIONE DI ORISTANO:

- *In via Oristano n. 99B, appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;*

D. IN DONIGALA FENUGHEDDU FRAZIONE DI ORISTANO:

- *con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, la piena proprietà dei posti auto scoperti censiti al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15 di Cat. C/6; e l'area urbana censita al Foglio 6, Particella 2072 al sub.1 cat. F/1;*

E. IN ORISTANO:

- *piena proprietà dei terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13, Particelle 6499 e 6500;*

F. IN NURACHI (OR):

- *via Giovanni Agnelli n. 3, piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 3, Particella 1088 sub.20 e sub. 21, cat. F/5.*

Al sottoscritto veniva concesso, per l'espletamento del suddetto incarico, il termine di giorni 120 prevedendo quindi la consegna degli elaborati peritali entro il 05 marzo 2025.

In data 03/03/2025, in considerazione della complessità dell'incarico, otteneva una proroga dei termini di consegna della perizia di giorni 60.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Oggetto della presente relazione peritale, sono i seguenti immobili (con riferimento all'elenco precedente):

D. IN DONIGALA FENUGHEDDU FRAZIONE DI ORISTANO con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1:

- **la piena proprietà dei posti auto scoperti censiti al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15 di Cat. C/6;**
- **la piena proprietà dell'area urbana censita al Foglio 6, Particella 2072 al sub.1 cat. F/1;**

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni catastali e quelle ipotecarie per mezzo della propria utenza autorizzata al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

In data 12/11/2024 tramite PEC, ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Oristano, a cui è stato attribuito il Prot. N. 9704. Nelle giornate del 15/11/2024 e 18/11/2024 è stata visionata e fotografata la documentazione tecnico/amministrativa degli immobili in oggetto, inoltre è stata fornita la documentazione disponibile in formato digitale.

In data 12/02/2025, il sottoscritto insieme all'amministratore condominiale ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, durante il quale ha svolto le seguenti attività:

- rilievo fotografico;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica.

Il sottoscritto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore del condominio di [REDACTED] – [REDACTED] la documentazione relativa al regolamento, tabelle millesimali, oneri relativi alla gestione ordinaria, eventuali oneri di gestione straordinaria e tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

L'amministratore riscontrava, via e-mail, le richieste in data 03/04/2025.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Come detto nel paragrafo precedente, di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico in relazione agli immobili:

D. In Donigala Fenugheddu alla via Eugenio Sanna n. 1:

- posti auto scoperti censiti al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15 di Cat. C/6;
- area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 al sub.1 cat. F/1.

D.1. Risposta al quesito 1)

Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto d'incarico, non individuati dal curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere alle ulteriori verifiche.

Sulla base delle ispezioni catastali e di quelle effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato che, nel complesso edilizio con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1 in Oristano frazione Donigala Fenugheddu, la società non è proprietaria di altri immobili oltre ai seguenti:

- la piena proprietà dei posti auto scoperti censiti al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15, categoria C/6;
- la piena proprietà dell'area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.1 cat. F/1.

D.2. Risposta al quesito 2)

Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati

I beni immobili in oggetto sono l'area di transito e manovra e alcuni posti auto facenti parte dei parcheggi interni al complesso immobiliare residenziale con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1 in Donigala Fenugheddu.

Come anticipato nel paragrafo precedente, gli immobili oggetto di perizia risultano intestati per l'intera proprietà alla società [REDACTED] e regolarmente accatastati. La descrizione attuale dei beni così come verificati durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano e consistenza) è conforme ai dati catastali e certificati in atti.

In risposta al presente quesito, sono descritti come segue:

1. posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.2, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Confina con il posto auto censito al Foglio 6, Particella 2072, sub.3, con la via di transito e manovra

- censita al Foglio 6, Particella 2072, sub.1, e con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980, sub.1.
2. posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.3, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Confina con il posto auto censito al Foglio 6, Particella 2072, sub.2, con la via di transito e manovra censita al Foglio 6, Particella 2072, sub.1, e con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980, sub.1.
 3. posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.4, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Confina con il posto auto censito al Foglio 6, Particella 2072, sub.3, con la via di transito e manovra censita al Foglio 6, Particella 2072, sub.1, e con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980, sub.1.
 4. posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.5, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Confina con il posto auto censito al Foglio 6, Particella 2072, sub.4, con la via di transito e manovra censita al Foglio 6, Particella 2072, sub.1, e con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980, sub.1.
 5. posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.6, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Confina con il posto auto censito al Foglio 5, Particella 2072, sub.3, con la via di transito e manovra censita al Foglio 6, Particella 2072, sub.1, e con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980, sub.1.
 6. posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.15, cat. C/6, superficie mq 5, rendita Euro 4,39. Confina con il posto auto censito al Foglio 6, Particella 2072, sub.14, con la via di transito e manovra censita al Foglio 6, Particella 2072, sub.1, e con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980, sub.1.
 7. Area urbana scoperta con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.1, cat. F/1 "area urbana" della superficie di mq 158. Confina con i posti auto censito al Foglio 6, Particella 2072, sub.ni dal 2 a 15, con il terreno di altra proprietà censito al Foglio 6, Particella 1980 e con il fabbricato edificato sulla Particella 1982.

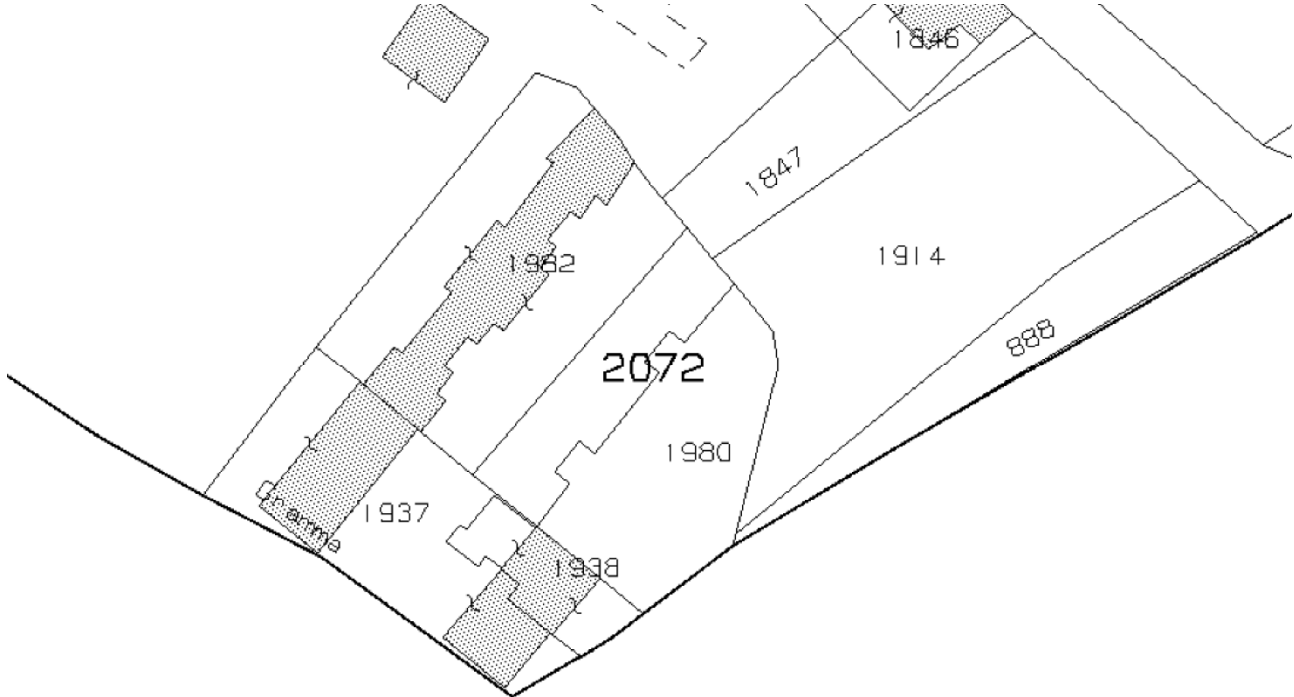
Come evidente nelle immagini seguenti, i posti auto fanno parte di una area di parcheggio nella corte interna ai fabbricati (corpi A, B, C e D) appartenenti a un complesso edilizio costruito nei diversi anni, a partire dal 2015, prima dalla [REDACTED] e poi [REDACTED]. Tale area risulta confinate con le aree scoperte censite al N.C.T. al F.6: particella 1982 a nord-ovest, particella 1980

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

a sud-est, particelle 1937 (da cui si ha l'accesso dalla via Eugenio Sanna) e 1938 a sud, e infine con le particelle 1847 e 1914 a nord.

Nell'immagine seguente viene riportato l'estratto della mappa catastale:



Nell'immagine seguente tratta dal *Google Earth* via indicata l'area in oggetto:



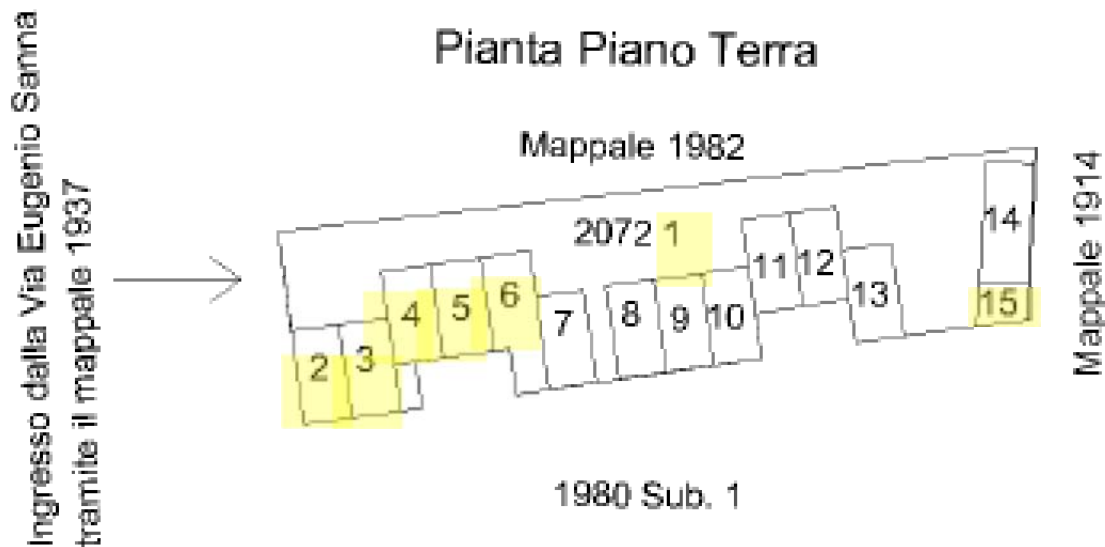
D.3. Risposta al quesito 3)

Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiti indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)

Come detto, i beni immobili in oggetto sono costituiti dall'area di transito e manovra e da alcuni posti auto scoperti facenti parte dei parcheggi interni al complesso immobiliare residenziale con ingresso dalla via E. Sanna n.1 in Donigala Fenugheddu frazione di Oristano.

I posti auto sono rappresentati graficamente nell'elaborato planimetrico catastale seguendo il profilo della mappa, quindi sfalsati, mentre in situ risultano tracciati sull'area pavimentata allineati tra di loro.

Nell'immagine seguente tratta dall'elaborato planimetrico catastale sono evidenziati i beni oggetto di perizia:



Di seguito la sovrapposizione della mappa catastale con quella di Google Earth:



Di seguito vengono descritti gli immobili in oggetto suddivisi in lotti sulla base delle loro caratteristiche e consistenza:

Lotto D.1: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.2, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Il posto auto è delimitato in situ con strisce di vernice bianca sull'area pavimentata con battuto di cemento delle dimensioni di m 4,5 x 2,3, della superficie di circa mq 10.

Lotto D.2: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.3, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Il posto auto è delimitato in situ con strisce di vernice bianca sull'area pavimentata con battuto di cemento delle dimensioni di m 4,5 x 2,3, della superficie di circa mq 10.

Lotto D.3: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.4, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Il posto auto è delimitato in situ con strisce di vernice bianca sull'area pavimentata con battuto di cemento delle dimensioni di m 4,5 x 2,3, della superficie di circa mq 10.

Lotto D.4: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.5, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Il posto auto è delimitato in situ con strisce di vernice bianca sull'area pavimentata con battuto di cemento delle dimensioni di m 4,5 x 2,3, della superficie di circa mq 10.

Lotto D.5: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.6, cat. C/6, superficie mq 10, rendita Euro 8,78. Il posto auto è delimitato in situ con strisce di vernice bianca sull'area pavimentata con battuto di cemento delle dimensioni di m 4,5 x 2,3, della superficie di circa mq 10.

Lotto D.6: composto dai seguenti beni:

- posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072, sub.15, cat. C/6, superficie mq 5, rendita Euro 4,39. In situ, il posto auto non è delimitato, inoltre risulta occupato - insieme ad una porzione dell'area di transito e manovra di seguito descritta - da beni condominiali (una cisterna dell'acqua e un locale tecnico sede dell'autoclave) al servizio delle unità abitative facenti parte del complesso edilizio.
- l'area urbana scoperta censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.1, cat. F/1 della superficie di mq 158. Tale area risulta pavimentata e costituisce la via di transito e manovra ai diversi posti auto (tra cui quelli oggetto di perizia) facenti parte dell'area di parcheggio interna al complesso immobiliare.

Di seguito alcune immagini dei beni in oggetto, mentre si rimanda all'allegato n. 1 per il rilievo di dettaglio.



D.4. Risposta al quesito 4)

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento.

Di seguito si elencano le note delle trascrizioni relative ai titoli di provenienza degli immobili in oggetto (le note sono contenute nell'allegato D.3).

- **Trascrizione del 27/06/2018, Reg. Gen. 3852, Reg. Part. 3018:** atto di COMPRAVENDITA notaio [REDACTED] del 21/06/2018, Rep. 55646/29027.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/1, in Donigala Fenugheddu (OR):

- al N.C.E.U. al F.6, Part. 1982 sub.2, cat. F/3;
- **al N.C.E.U. al F.6, Part. 2072, cat. F/1.**

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 19/07/2018 Servizio di P.I. di ORISTANO Registro particolare n. 480, Registro generale n. 4352, Tipo di atto: 0707 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA.

Con partica di DIVISIONE del 07/06/2019 Pratica n. OR0027384 in atti dal 07/06/2019 DIVISIONE (n. 6563.1/2019) è stato soppresso il mappale 2072 e originati all'urbano il subalterno 1, di cat. F/1, e i sub.ni 2, 3, 4, 5, 6 .. 15 di cat. C/6.

Il mappale 2072 è derivato dal **mappale 1980**, ente urbano categoria F/1, in virtù della Divisione del 23/05/2018 n.7686.1/2018, Protocollo n.or0030627.

Situazione degli intestati dal 23/05/2018 fino al 21/06/2018: [REDACTED]

[REDACTED]

Con la VARIAZIONE del 09/02/2015 Pratica n. OR0010868 in atti dal 09/02/2015 DEMOLIZIONE E FRAZIONAMENTO (n. 3719.1/2015) con cui si è originato il mappale 1980, è stato soppresso sempre all'urbano il **mappale 1934, cat. A/3.**

Situazione degli intestati del mappale 1934 al Foglio 6 dal 09/02/2015 fino al 23/05/2018:

[REDACTED]

Proprieta' 1/1.

Con VARIAZIONE del 27/07/2012 Pratica n. OR0122222 in atti dal 27/07/2012 FRAZIONAMENTO (n. 7050.1/2012) è stato soppresso il **Mappale 146 al Foglio 6** e sono stati

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

originati e/o variati i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 1923 ; **Foglio 6 Particella 1934** ; Foglio 6 Particella 1937 ; Foglio 6 Particella 1938.

Situazione degli intestati dal 30/06/2011 fino al 27/07/2012: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/06/2011 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 9990 n. 1773 registrato in data 01/12/2011 - SUCCESSIONE Voltura n. 5669.1/2011 - Pratica n. OR0229243 in atti dal 29/12/2011.

- **Trascrizione del 06/07/2012, Reg. Gen. 3474, Reg. Part. 2680:** CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, dell'UFFICIO DEL REGISTRO DPOR UT ORISTANO (OR) del 30/11/2011, Rep. 1773/9990/11.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/2, in Donigala Fenugheddu (OR) - Strada Prov.le Oristano-Torregrande:

- **al N.C.E.U. al F.6, Part. 146, cat. A/3.**

Con la DIVISIONE del 26/04/2012 Pratica n. OR0063431 in atti dal 26/04/2012 DIVISIONE (n. 3911.1/2012) è stato variato l'immobile **Foglio 6 Particella 1934 cat.A/3**; e con la VARIAZIONE TERRITORIALE del 29/09/1927 in atti dal 17/04/2002 è stata effettuata al RINUMERAZIONE FOGLI (n. 52928/2002) - proviene per vct dal Foglio d/6.

Situazione degli intestati dal 17/04/2002:

[REDACTED]

[REDACTED]

D.5. Risposta al quesito 5)

Verifichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento.

I posti auto sono liberi e nella disponibilità della procedura ad eccezione di quello censito con il sub. 15 che, come detto, è occupato - insieme ad una porzione dell'area di transito e manovra censita con il sub. 1 - da beni condominiali (una cisterna dell'acqua e un locale tecnico sede dell'autoclave) al servizio delle unità abitative facenti parte del complesso edilizio.

Inoltre, l'area di transito e manovra è utilizzata da tutti i proprietari dei posti auto facenti parte dell'area di parcheggio in oggetto.

D.6. Risposta al quesito 6)

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Come detto, Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio di via E. Sanna n.1 - Donigala Fenugheddu la documentazione relativa al regolamento, tabelle millesimali, oneri relativi alla gestione ordinaria, eventuali oneri di gestione straordinaria e tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

L'amministratore, il [REDACTED], riscontrava le richieste in data 03/04/2025 riferendo che in relazione ai beni in oggetto:

- ***non ci sono spese condominiali;***
- ***non è presente un regolamento in quanto i quattro corpi qualche anno fa hanno costituito un Supercondominio, recentemente si è deliberato di rifare tabelle e regolamento;***
- ***non sono presenti procedimenti giudiziari a carico dei condomini in oggetto.***

D.7. Risposta al quesito 7)

la verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

D.8. Risposta al quesito 8)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed alleggi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni in oggetto (le note sono contenute nell'allegato D.3):

- **Iscrizione del 19/07/2018, Reg. Gen. 19/07/2018, Reg. Part. 5470:** atto di IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO notaio [REDACTED] del 16/07/2018, Rep. 55770/29133.

Capitale € 450.000,00; Totale € 900.000,00

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà per la quota di 1/1, in Donigala Fenugheddu (OR):

- al N.C.E.U. al F.6, Part. 1982 sub.2, cat. F/3;
- **al N.C.E.U. al F.6, Part. 2072, cat. F/1.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 721 del 11/12/2018 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 152 del 26/03/2019 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 557 del 11/11/2019 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 563 del 12/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 588 del 26/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 597 del 09/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 655 del 16/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 304 del 18/05/2021 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

- **Iscrizione del 26/07/2019, Reg. Gen. 4277, Reg. Part. 498:** [REDACTED]

[REDACTED] del 26/07/2019, Rep. 453/7519.

Capitale: € 150.747,72

Totale: € 301.495,44

Favore:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1: Omissis...
- Relativamente all'unità negoziale n. 2: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1: Omissis...

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

IMMOBILI:

- Unità negoziale n. 1: Omissis...
- Unità negoziale n. 2:
 - In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;
 - In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;
 - In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;
 - In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;**
 - In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15, Cat. C/6.**

Annotazioni:

1. Annotazione n. 447 del 27/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. **Annotazione n. 519 del 22/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)**

- **Annotazione del 22/10/2019, Reg. Gen. 6077, Reg. Part. 519: RICHIESTA ESATTORIALE**
- RESTRIZIONE DI BENI del 21/10/2019, Rep. 482/7519. Formalità di riferimento: *Iscrizione Numero di registro particolare 498 del 26/07/2019.*

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà – quota 1/1:

- In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;
- In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;
- In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6 Particella 1824 sub 14, Cat. A/2;
- **In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;**
- **In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.15, Cat. C/6;**
- Omissis...

- **Iscrizione del 29/01/2021, Reg. Gen. 532, Reg. Part. 28: IPOTECA GIUDIZIALE** dal TRIBUNALE DI ORISTANO del 05/01/2021, Rep. 8/2021.

Capitale: € 36.883,52

Totale: € 40.000,00

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà – quota 1/1:

- **In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;**
- In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.11, cat. A/3;
- In Cabras (OR), al N.C.E.U. Foglio 64, Particella 354, sub.5, cat. C/6;
- Omissis...

Annotazioni:

1. Annotazione n. 303 del 18/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Annotazione del 18/05/2021, Reg. Gen. 2915, Reg. Part. 303:** atto di RESTRIZIONE DI BENI a rogito [REDACTED] del 13/05/2021, Rep. 60783/33272. Formalità di riferimento: *Iscrizione Numero di registro particolare 28 del 29/01/2021.*

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

IMMOBILI, diritto di proprietà – quota 1/1:

- **In Oristano Donigala Fenugheddu al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 2072 sub.1, Cat. F/1;**
- Omissis...

- **Trascrizione del 22/10/2024, Reg. Gen. 6379, Reg. Part. 5340:** ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI ORISTANO, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, del 14/08/2024, Rep. 20/2024.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

D.9. Risposta al quesito 9)

Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia.

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto sono parte, la società [REDACTED], originario costruttore, ha presentato:

- in data 9 gennaio 2015, protocollata in data 12 gennaio 2015 al n. 1117 (Codice Univoco SUAP 4120, Codice Univoco Nazionale 01116130954-09012015-1035.Suap);
- in data 7 giugno 2016 e protocollata in data 8 giugno 2016 al n. 29295 (Codice Univoco SUAP 5590, Codice Univoco Nazionale 01116130954-07062016-1022.Suap) variante in corso d'opera;
- Voltura in favore della società [REDACTED] con procedura SUAP in data 10 luglio 2018, protocollata in data 11 luglio 2018 al n. 38151 (Codice Univoco SUAP 9271, Codice Univoco Nazionale 00693950958-10072018-1053.Suap);
- in data 11 febbraio 2019 e protocollata in data 12 febbraio 2019 al n. 8113 (Codice Univoco SUAP 10502, Codice Univoco Nazionale 00693950958-11022019-0957.SUAP) variante in corso d'opera alla realizzazione di un fabbricato plurifamiliare (corpo D).

Nell'allegato D.4 è riportata la documentazione edilizia relativa ai beni in oggetto.

D.10. Risposta al quesito 10)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

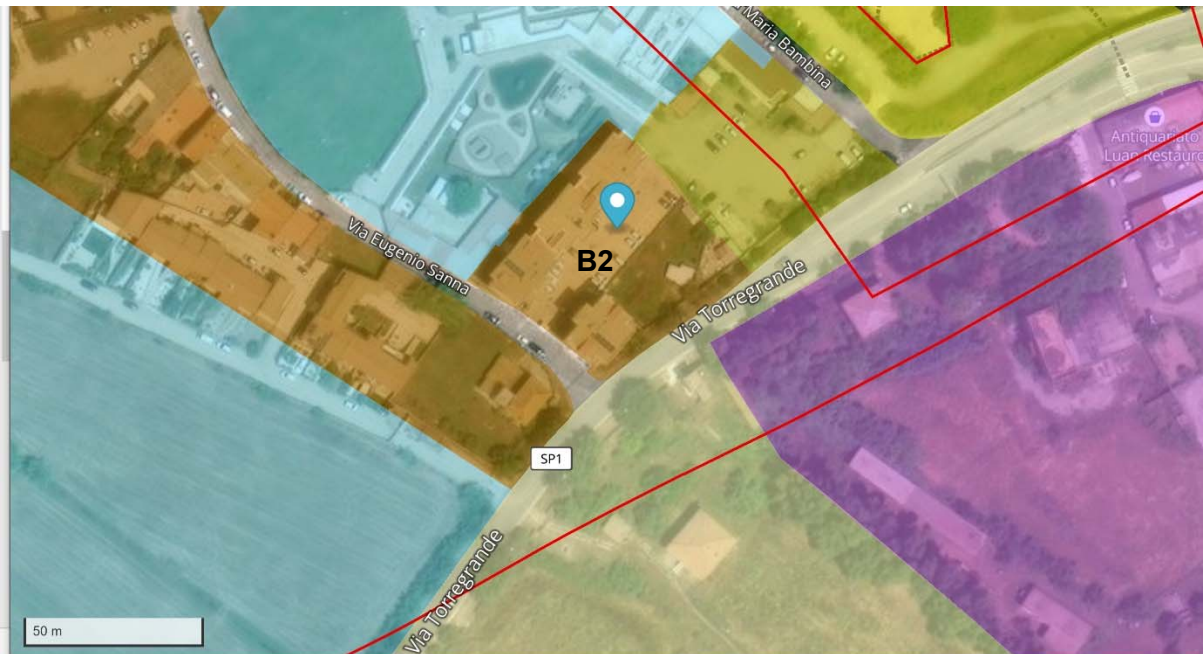
Sulla base del confronto tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano e lo stato di fatto, si può concludere che non sono presenti difformità e sussiste la regolarità edilizia, urbanistica e di destinazione d'uso dei posti auto in oggetto.

D.11. Risposta al quesito 11)

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il complesso immobiliare in oggetto ricade nella "Zona B2 di completamento residenziale" frazione di Donigala Fenigheddu del Piano Urbanistico Comunale di Oristano.

Nell'immagine seguente, tratta dal sito Urbis Map, è indicato il complesso immobiliare in oggetto e la destinazione prevista nel PUC.



D.12. Risposta al quesito 12)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Come dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, gli immobili in oggetto non sono un bene indiviso.

D.13. Risposta al quesito 13)

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.

Come detto, oggetto della presente perizia sono l'area di transito e alcuni posti auto facenti parte del parcheggio interno al complesso edilizio residenziale.

Pertanto, i valori venali più probabili dei beni in oggetto possono essere stimati a partire da quello delle unità residenziali facenti parte del complesso edilizio, secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità residenziali e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte.

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "E3 Frazioni" di Oristano, riferiti al secondo semestre del 2024:

• Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "ottimo" - valore di mercato 1.450,00 – 1.800,00 €/mq (superficie lorda).

B. i principali siti di vendita di immobili residenziali e gli operatori del settore hanno indicato i valori commerciali di immobili comparabili con quello in oggetto nel range tra €/mq 1.750,00 e €/mq 1.850,00.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto:

- Donigala Fenugheddu è ormai considerata in una posizione baricentrica verso le località marine della zona ed è a pochi chilometri dal centro di Oristano;
- il complesso residenziale in oggetto è inserito in una posizione favorevole nell'abitato di Donigala Fenugheddu, a poca distanza dal centro del paese e dai principali servizi;
- il mercato immobiliare residenziale dell'abitato di Donigala Fenugheddu è in continua crescita soprattutto legato alla forte presenza di turisti;
- il complesso edilizio è dotato di un buon grado di rifinitura ed è stato realizzato da meno di dieci anni;

tenuti presenti gli indici di mercato precedentemente indicati e verificati dal sottoscritto, si considera un valore commerciale unitario V_u di riferimento per gli immobili a destinazione residenziale pari a **1.800,00 €/mq**.

Nella presente valutazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si dovrà considerare il deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi dei beni nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, stimato pari al 10% del valore commerciale dei beni stessi.

Il valore venale più probabile di libero mercato dei beni in oggetto può essere determinato attraverso la seguente formula:

$$V_{com} = V_u \times (1 - D) \times C_{rag} \times S_{com}$$

Dove:

V_u è il valore commerciale unitario della superficie commerciale dell'immobile residenziale di riferimento, come detto stimato pari a €/mq 1.800,00.

C_{rag} è il coefficiente di ragguglio della superficie dei beni in oggetto;

D è il deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, pari al 10% del valore commerciale del bene.

S_{com} è la superficie commerciale del bene, in questo caso pari alla superficie catastale

Pertanto, applicando la formula sopra indicata, i valori commerciali dei beni in oggetto risultano pari a:

TRIBUNALE DI ORISTANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 06/2024.

Lotto D.1: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.2, cat. C/6, sup. catast. mq 10

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,25 x mq 10,00 = € 4.050,00 arrotondato: **€ 4.000,00.**

Lotto D.2: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.3, cat. C/6, sup. catast. mq 10

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,25 x mq 10,00 = € 4.050,00 arrotondato: **€ 4.000,00.**

Lotto D.3: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.4, cat. C/6, sup. catast. mq 10

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,25 x mq 10,00 = € 4.050,00 arrotondato: **€ 4.000,00.**

Lotto D.4: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.5, cat. C/6, sup. catast. mq 10

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,25 x mq 10,00 = € 4.050,00 arrotondato: **€ 4.000,00.**

Lotto D.5: posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.6, cat. C/6, sup. catast. mq 10

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,25 x mq 10,00 = € 4.050,00 arrotondato: **€ 4.000,00.**

Lotto D.6: comprendente i seguenti beni

- posto auto scoperto con accesso dalla via Eugenio Sanna n. 1, Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.15, cat. C/6, sup. catast. mq 5

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,05 x mq 5,00 = **€ 405,00.**

- area urbana scoperta censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2072 sub.1, cat. F/1, sup. catast. mq 158

1.800,00 €/mq x (1 - 0,10) x 0,05 x mq 158 = **€ 12.798,00.**

Per un totale di (€ 405,00 + € 12.798,00) = € 13.203,00 arrotondato: **€ 13.200,00**

D.14. Risposta al quesito 14)

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo fotografico dei beni in oggetto, contenuto nell'allegato D1.

Attraverso l'ispezione telematica degli archivi dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate sono state acquisite le planimetrie catastali dei posti auto, contenute nell'allegato D2 insieme alla restante documentazione catastale.

D.15. Risposta al quesito 15)

Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).

Come descritto nei paragrafi precedenti, gli immobili in oggetto sono conformi sia sotto il profilo urbanistico/edilizio che catastale.

3. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato D1: Rilievo fotografico.
- Allegato D2: Documentazione catastale.
- Allegato D3: Ispezioni ipotecarie.
- Allegato D4: Documentazione Edilizia.

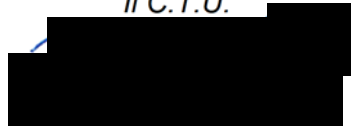
4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione e con numero quattro allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o necessità.

Oristano, 17 aprile 2025

Il C.T.U.

A large black rectangular redaction box covers the signature area of the C.T.U. (Court Technical Expert).